

CAI MH
-72H51

Government
Publications

housing in Canada


[Canada] [General publications] [G-8]

Central Mortgage and Housing Corporation



3 1761 11637585 8

The Honourable
Robert Andras
Minister of State
for Urban Affairs



Digitized by the Internet Archive
in 2023 with funding from
University of Toronto

<https://archive.org/details/31761116375858>

Housing in Canada

Canada's total population has grown from 13,447,000 in 1949 to over 21.4 million by mid-1970, and there is every indication that the figure will double by the year 2000. There has been a corresponding increase in the demand for new housing throughout the country.

As the population has expanded, so also has the rate of urban development. A steady shift from rural to urban areas continues as farming shows a trend to increased mechanization and as larger tracts of land can be cultivated by the individual farm family. Canada's urban population growth ratio increased from 62% in 1956 to 74% in 1966, with 40% of the urban population concentrated in cities of 500,000 or more. This trend is expected to accelerate, and by the year 2000 more than 50% of the total population will be living in nine large metropolitan areas throughout Canada's vast land mass.

The "undoubling" of traditional households due to changing living patterns also affects housing demands. Formerly, it was not uncommon for as many as three generations of one family to live together in the same house. Recent surveys indicate, however, that an increasing percentage of children move away from the core household as they grow up, and more elderly persons tend to live in separate dwelling units of their own.

Canada also has a strong agrarian heritage. The country was pioneered by owner-farmers rather than tenant farmers and the leaseholds and "lifetime" mortgages found in Europe were almost unknown. So it is not surprising that 1970 figures indicate a high proportion — more than 60% — of Canada's total housing stock of about 5.8 million units is owner-occupied. Another factor contributing to the popularity of home-ownership is the relatively small differential in the monthly carrying charges required for apartment rental, as opposed to home buying.

In response to these housing demands, the Federal Government has undertaken intensive studies to ascertain long-term housing needs and, together with private investment and initiative, will provide for the construction of some one million new housing units between 1971 and 1975. Federal responsibility for housing is discharged through Central Mortgage and Housing Corporation, a Crown company set up in 1945 to administer the National Housing Act.

Financing under the NHA

To the average man, the cost of a house represents about two and a half times his annual income, and not many can afford to make such an expenditure in cash. Usually, a house is purchased by means of a mortgage, a long-term loan made on the security of the property itself. Loans of this type are made by a variety of institutions such as banks, life insurance companies, and loan or trust companies. Mortgage loans may be made by credit unions, fraternal organizations, and in some cases, even by private individuals. The Federal Government and some of the provincial governments also help families to own their own homes. In fact, 41% of the 2.5 million housing units

built since 1954 — more than one million dwellings — have been financed under the National Housing Act.

In recent years, Federal participation has been increasingly directed to the needs of families with low incomes. In 1970 alone, the Federal Government provided for the construction of more than 47,000 units for families in the lower third of Canada's income range.

Most mortgages are amortized. The borrower agrees to repay, in equal monthly instalments, part of the principal with the interest due on the amount still owing. In this way, the loan is fully repaid at the end of the mortgage period. There has been an increasing tendency to lengthen the repayment period. In 1970, more than 85% of NHA mortgages were amortized over a 25 year period, as opposed to the five and ten year mortgages that were common some years ago. Mortgage loans from both Federal and private resources are also available for the construction of rental properties.

Since the introduction of the current National Housing Act in 1954, extensive changes have been made which greatly broaden the scope of Federal assistance for housing. In recognition of the fact that housing needs are constantly growing wider and more complex, the statute now makes provision for low-rental housing, subsidized public housing, and student housing as aids to low-income groups. A preferential interest rate applies to NHA loans in support of such undertakings.

The Act also makes provision for assistance to the private market for the construction of dwellings for sale or for rent. In these cases the interest rate is established by market conditions.

For both borrower and lender, there are several advantages to a National Housing Act loan. The mortgage is insured by the government, and since an NHA mortgage loan may cover up to 95% of the lending value of the property, the downpayment is usually smaller than that required for a conventional mortgage. The 5% equity each borrower must provide from his own resources may consist of cash, land or his own labor, or a combination of these elements. This in turn may be reduced by the amount of any provincial or municipal housing grant to which the purchaser may be entitled.

Insurance companies, banks, trust companies and other lending institutions find NHA mortgages attractive because, in addition to the government insurance feature, they offer a good return in a comparatively stable market. When the loan is made, the borrower pays a fee of about 1% into a special insurance fund. From this fund, the Corporation undertakes to repay the lender up to 100% of the principal and interest outstanding in the event of the borrower defaulting. In such cases, the property concerned reverts to the fund. The percentage of defaults has been very low since the scheme began in 1954.

Buying a home is becoming an increasingly expensive undertaking. Accordingly, the Federal Government is placing greater emphasis on schemes designed to facilitate home-ownership for families in the lower third of the income range. One such plan, the Assisted Home-Ownership Program, makes use of cost-reducing techniques such as variable interest rates, extended loan terms and in several regions, provincial home-owner grants, rebates and interest rate subsidies to bring home-ownership within the financial scope of families earning a maximum of \$6,000.

House-Building a Major Industry

House-building in Canada today is a major industry, carried on by firms who may employ from 10 to 1,000 or more men and whose product is aimed at the mass market. The larger firms of merchant-builders can often achieve economies impossible to the builder of a single "custom-built" home.

Such large firms may build from 50 to 300 or more houses at one time, on a large tract of land they have purchased and sub-divided into building lots. In the larger projects, provision will be made for schools, churches, shops, paved streets, sidewalks, underground utility services, parks and playgrounds.

Formerly, construction work virtually stopped during the winter months, when below-zero temperatures prevented builders from using conventional techniques. In recent years, the construction industry and the Federal Government have made efforts to solve this problem and thus offer year-round employment to construction workers. Research has resulted in the widespread use of improved winter building techniques, including heated, pre-mixed concrete and temporary plastic tents which can be heated, to enclose the construction site.

Since Canada is one of the world's largest producers of wood and wood products, it follows that a great deal of wood is used in Canadian house-building. It is estimated that three out of four new houses (single-detached, semi-detached, duplex and row) are of wood-frame construction. In wood-frame construction the basic frame or skeleton of the house is of lumber but the exterior walls, which are added later, may be of stone, artificial stone, brick, stucco, metal or wood. One out of four of the new homes are made of solid brick, stone or cement block.

Of the single-detached houses financed under the National Housing Act in 1970, about 75% were bungalows, 19% split-levels, 5% two-storeys, and 1% one-and-a-half-storey.

Prefabrication as a method of house-building is attracting increasing attention because of the savings which can be made through a centralized operation and assembly-line methods. Housing components such as roof trusses, exterior walls, interior partitions and kitchen units are made at a central factory and then trucked to the building site, where a basement has been excavated and a foundation of poured concrete or concrete blocks completed. Using prefabricated components, two men can assemble a three or four-bedroom house in five working days. On large projects, with crews of specialists, this building time can be reduced.

Continuing research and a changing and expanding consumer demand results in new building materials being introduced on the market in a steady stream.

Plywood has now replaced lumber in many interior and exterior uses. Pre-painted plywood exterior siding is a recent innovation. Pre-painted aluminum, and steel siding, because they require little maintenance, are being used more and more.

Cold-water piping, colored exterior siding and molded bath tubs are but a few of the new uses for plastic in house-building.

A Typical Canadian House

Data based on new dwellings financed under the NHA in 1970 indicate that the typical Canadian house is a three-bedroom bungalow of wood-frame construction with 1,132 square feet of livable floor area. The average cost of the bungalow is \$21,600, including \$4,300 for the freehold land the purchaser buys with the house. The average resident of such a house would be about 33 years old, married, with two children, having a gross family income of \$11,833. There is, of course, a very wide variation in these figures from city to city throughout the country.

Such a house has a thermostatically-controlled central heating system with electrically-powered fans blowing heated air through wall ducts which are vented to each room. The fuel used is usually oil or natural gas. Electric heating is gaining in popularity in many areas.

Hot and cold water are piped to the kitchen, laundry room and bathroom; the source of water would be a community water supply — usually a municipally-operated purification and pumping plant. The bathroom is equipped with a flush toilet, wash basin, bath and shower. A growing number of homes have two bathrooms.

Because the house is protected by a blanket of insulating material inside the walls, the occupants are shielded from the extremes of winter and summer temperatures and the heating cost is relatively low.

A modern 100-amp electrical service meets the needs of the multitude of electrical appliances in the house. An automatic washing machine, a clothes dryer, an electric

stove, a refrigerator, a freezer, a television set, a vacuum cleaner, a floor polisher, an electric dishwasher — most, if not all, of these appliances would be found in a typical Canadian home.

Multiple Dwellings

In recent years, with an accelerating trend towards urbanization, buildings that make more intensive use of expensive land have become an increasingly important part of the Canadian housing scene. In 1970, 57% of the new housing units constructed were multiple dwellings.

High-rise apartments have long been a feature of Canadian cities, at times grouped with row or townhouses and shopping centers, schools, parks and recreational areas to form an entirely new residential complex.

Condominiums, however, are a relatively new feature of urban Canada that appeal to the growing number of Canadians for whom rising construction and land costs have made home-ownership — in the traditional sense of a detached house — an expensive undertaking.

Typically, condominiums are high-rise apartment buildings or row or townhouses similar to those constructed in Canada for many years. But instead of renting a unit, a prospective home-owner may buy his own apartment or row unit, just as he would buy a detached house. In addition to his mortgage payment, he would pay a monthly sum into a fund for the maintenance of commonly-owned, shared facilities such as hallways, elevators, parking lots, land and recreational areas.

Condominium units are generally priced in the same range as bungalows, and in many cases, the equity — the downpayment — required to purchase such a unit is somewhat lower than that required for the average bungalow.

Other Housing Choices

There is widespread interest in Canada in the mobile home. More and more, the vehicular concept of the mobile home has changed so that units are now being permanently located on land to produce inexpensive single-family housing.

The shell house has become an increasingly popular method of providing housing for low-income families, particularly in the Maritime provinces where, by national average, costs are higher and incomes lower. The shell house concept enables a purchaser to occupy a unit which is completed on the exterior, and to complete the unfinished interior with his own labor as time and funds permit.

More than 10,000 homes have been built in Canada by housing cooperatives, most of them in Nova Scotia, Quebec, Ontario and Newfoundland. Under this method, groups of people get together to build their own homes cooperatively, to take advantage of savings in the bulk purchase of land and materials, and providing much of the labor themselves.

A considerable amount of research is being sponsored by Central Mortgage and Housing Corporation in these and other forms of innovative housing.

les plus bas, par rapport à la moyenne nationale. La "shell house" est une formule qui convient souvent très bien aux familles à revenus modestes, ces dernières pouvant occuper les lieux dès que l'extérieur de la maison est achevé. Dans ce cas, le travail exécuté par le locataire est considéré comme une mise de fonds proprement dite. Plus de dix mille logements ont été construits au Canada par l'entremise des coopératives d'habitation, la plupart d'entre eux en Nouvelle-Écosse, au Québec, en Ontario et à Terre-Neuve. Cette méthode permet à des groupes de construire communément leurs logements avec des matériaux acquis à prix de gros, le travail étant accompli presque totalement par les futurs locataires eux-mêmes.

La Société centra le d'hypothèques et de logement accorde une attention particulière et encourage tous les efforts entrepris en vue de mettre au point toute formule nouvelle de logement.

Ce qui est encore plus nouveau, toutefois, c'est l'habitation en copropriété. Elle plaît particulièrement à ce grand nombre de Canadiens qui ne peuvent acheter la maison individuelle traditionnelle à cause du coût croissant de la construction et des terrains. Généralement, les habitations en copropriété existent dans les tours d'appartements et les maisons en bande ou de style "townhouse", semblables à celles construites au Canada depuis bon nombre d'années. Mais au lieu de se contenter d'en être locataires, les occupants préfèrent acheter leur propre appartement ou habitation individuelle dans une zone à moyenne densité, tout comme ils achèteraient une maison individuelle. En plus d'amortir leur dette hypothécaire, ils doivent payer une somme mensuelle dont le montant global est affecté aux frais communs, comme l'entretien de ce qui est partagé par tous, l'entrée, les passages, les ascenseurs, le terrain et l'aire de stationnement et de récréation.

Le prix d'une habitation en copropriété revient généralement à celui d'un bungalow, mais dans bien des cas, le versement comptant exigé au moment de l'achat est inférieur.

Autres possibilités

L'intérêt que les Canadiens accordent à la maison mobile va croissant et, de plus en plus, on assiste à la location permanente de ces unités de logement, vivement populaires chez les familles, en raison de leur prix peu élevé.

La "shell house", de son côté, jouit d'une vogue qui ne se dément pas, surtout dans les Maritimes, provinces dans lesquelles le coût de la vie est le plus élevé et les salaires

propriétaire de l'usine de traitement et de pompage de cette eau. La salle de bain est pourvue d'une toilette à chasse d'eau, d'une baignoire et d'un appareil à douche, en plus du lavabo. Une deuxième salle de bain se voit de plus en plus, surtout dans les nouvelles maisons.

Les murs sont garnis d'un matériau isolant qui protège du froid en hiver et de la chaleur en été; ainsi la maison exige moins de chauffage pendant la saison froide. Une canalisation électrique de 100 ampères permet de se servir des multiples appareils de ménage: lessiveuse, sècheuse, cuisinière électrique, réfrigérateur, congélateur, téléviseur, aspirateur, polisseuse et lave-vaisselle; appareils qu'on trouve à peu près partout.

Les immeubles à logements multiples

Ces dernières années, en présence du phénomène de l'urbanisation accélérée, la construction de bâtiments permettant de réaliser une plus forte densité de population a été envisagée comme une solution au problème des terrains. En 1970, pour un 67 p. 100 des nouvelles habitations étaient groupées à l'intérieur d'immeubles à logements multiples.

Dans les grandes villes, les immeubles d'appartenance en hauteur existent depuis longtemps, mais depuis quelque temps, on les a vus se regrouper en bandes ou de maisons genre "townhouse", tirées des centres commerciaux, écoles, parcs et lieux de récréation, pour former un complexe résidentiel entièrement nouveau.

Les panneaux de contreplaqué sont maintenant employés dans bien des cas, pour la construction à l'intérieur et à l'extérieur. Le parement d'aluminium ou d'acier prépeint est de plus en plus employé, parce qu'il ne requiert que très peu d'entretien.

La tuyauterie pour eau froide, les parements extérieurs de couleur et les baignoires prémoulées ne sont que quelques-uns des matériaux fabriqués à l'aide du plastique, qui entrent dans la construction de maisons.

La maison canadienne moyenne

D'après les données statistiques sur les habitations mises en chantier en 1970 et financées aux termes de la LNH, la maison canadienne moyenne est un bungalow de trois chambres, à pans de bois et d'une surface habitable de 1,132 pieds carrés. Il coûte en moyenne \$21,600, ce qui comprend la valeur du terrain que le propriétaire acquiert en même temps et qui est de \$4,300. L'acheteur moyen est un chef de famille de 33 ans, père de deux enfants qui gagne \$11,833. Evidemment, ces chiffres peuvent varier considérablement d'une ville canadienne à l'autre.

La maison moyenne jouit d'un chauffage central réglé par thermostat; c'est un système à air chaud pulsé par des ventilateurs actionnés à l'électricité, dans des conduits installés dans les murs et menant à chaque pièce. Les combustibles employés le plus fréquemment sont le mazout et le gaz naturel. Cependant, le chauffage à l'électricité gagne de la popularité dans bien des endroits.

Le service d'eau courante, chaude et froide, existe pour la cuisine, la salle de bain et la laverie; l'eau vient de l'aqueduc de la municipalité; celle-ci est généralement

ture de bois. Dans ce genre de construction, la charpente du bâtiment est de bois alors que les murs extérieurs peuvent être de pierre naturelle, de pierre artificielle, de brique, de stuc, de métal ou de bois. Une nouvelle maison sur quatre a un parement de brique, de pierre ou de bloc de béton.

Du nombre de maisons unifamiliales financées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation en 1970, environ 75 p. 100 étaient des bungalows, 19 p. 100 des maisons à mi-étages, 5 p. 100 des maisons à deux étages, et 1 p. 100 des maisons à un étage et demi.

La construction de maisons préfabriquées devient de plus en plus intéressante et de plus en plus populaire puisqu'elle permet de produire des habitations à un coût moins élevé grâce à la centralisation des opérations et à la technique dite de ligne d'assemblage. Les éléments constitutifs tels que les fermes de toit, les murs extérieurs, les cloisons intérieures, et les blocs-cuisine (armoires), sont fabriqués à l'usine et ensuite transportés sur les chantiers où la fondation de béton ou de bloc de béton est déjà mise en place. Avec l'utilisation d'éléments préfabriqués, deux hommes peuvent assembler une maison de trois ou quatre chambres en cinq jours ouvrables. Dans certains ensembles de plus grande envergure ou une équipe de spécialistes est à l'oeuvre, le temps d'assemblage peut être réduit considérablement.

La recherche, les changements et la demande toujours plus grande de la part des clients, nécessitent l'utilisation et la mise sur le marché constantes de nouveaux matériaux.

hommes ou plus et dont le produit vise à satisfaire le plus vaste marché possible. Les firmes les plus importantes de constructeurs-vendeurs peuvent souvent arriver à réaliser des bénéfices que le constructeur de quelques habitations isolées ne peut pas réaliser.

Ces grosses entreprises peuvent mettre en chantier en même temps de 50 à 300 maisons et même davantage, sur des terrains qu'elles ont achetés et lotis selon les normes établies. Dans certains grands ensembles, on a prévu des terrains pour les écoles, les églises, les magasins; on a également prévu le pavage des rues, la construction des trottoirs, l'entouissement des services publics ainsi que l'aménagement de parcs et de terrains de jeu.

Autrefois, les travaux de construction étaient à peu près complètement interrompus durant les mois d'hiver, alors que les techniques de construction ne permettaient pas de construire par temps froid. L'industrie de la construction et le gouvernement fédéral, dans un effort concerté, ont réussi depuis quelques années à résoudre en partie ce problème et à offrir du travail à longueur d'année aux ouvriers du bâtiment. Les recherches en ce sens ont permis d'améliorer les techniques de construction, en particulier les systèmes de chauffage sur les chantiers, l'utilisation du béton prémalaxé et les abris de plastique temporaires qui peuvent être chauffés.

Puisque le Canada est un des grands producteurs de bois au monde, il s'ensuit qu'une grande quantité de bois est utilisée dans la construction d'habitations. On estime que trois maisons sur quatre (jumelées, unifamiliales, duplex ou en bande) ont une ossa-

intéressants parce qu'en plus de l'assurance accordée par le gouvernement, ils rapportent un bon revenu lorsque le marché est relativement stable. Au moment où un prêt lui est consenti, l'emprunteur paye une prime qui équivaut à environ 1 p. 100 de son emprunt et qui est versée à un fonds special d'assurance. S'il arrive que l'emprunteur ne s'acquitte pas de ses obligations hypothécaires, la Société s'engage à rembourser au prêteur, à même le fonds précité, la totalité du principal et de l'intérêt qui reste dû au compte de ce prêt. Alors, la propriété en question devient la possession du fonds. Mais il faut ajouter que le pourcentage des défauts de paiement est resté très bas depuis la mise en oeuvre de ce programme en 1954.

Il est de plus en plus onéreux de devenir propriétaire d'une maison. C'est pour cela que le gouvernement fédéral s'efforce d'établir des programmes destinés à faciliter l'accès à la propriété aux familles appartenant au dernier tiers de la classe de revenus. Un de ces programmes, le programme d'aide à l'accès à la propriété, consiste à mettre en oeuvre des moyens visant à réduire le prix de revient, comme la détermination du taux d'intérêt d'après le revenu, la prolongation de la période d'amortissement pour abaisser les mensualités et, dans plusieurs régions du pays, une mesure des gouvernements provinciaux vient s'ajouter sous forme de subvention aux acquéreurs, de ristourne ou de boni d'intérêt en vue de rendre l'acquisition possible aux familles dont le revenu ne dépasse pas \$6,000.

La construction d'habitations: une industrie importante

La construction d'habitations au Canada constitue de nos jours, une industrie d'une grande importance, soutenue par des entreprises pouvant employer de 10 à 1.000

Depuis l'adoption de la Loi nationale sur l'habitation, en 1954, des changements considérables y ont été apportés en vue d'élargir le champ des activités où le gouvernement fédéral pourrait accorder une aide à l'habitation. Reconnaissant le fait que les besoins de logements deviennent de plus en plus variés et de plus en plus complexes, la Loi porte sur les logements à bas loyer, les logements subventionnés ainsi que sur les logements pour les étudiants, ces mesures étant destinées à aider les groupes à faible revenu. Les prêts consentis pour des entreprises de ce genre sont accordés à un taux d'intérêt préférentiel. La loi prévoit aussi une aide au marché privé pour la construction de logements pouvant être vendus ou loués. Dans ce cas, le taux d'intérêt est établi d'après les conditions du marché ouvert.

Autant pour l'emprunteur que pour le prêteur, un prêt de la Loi nationale sur l'habitation comprend plusieurs avantages. La créance hypothécaire est assurée par le gouvernement et vu qu'un prêt hypothécaire de la LNH peut représenter jusqu'à 95 p. 100 de la valeur d'emprunt de la propriété, la mise de fonds initiale exigée est habituellement moins élevée que celle qu'il faut verser dans le cas d'un prêt hypothécaire conventionnel. De plus, cette mise de fonds de 5 p. 100 que chaque emprunteur doit fournir à même ses propres ressources, peut être constituée d'argent comptant, de la valeur d'un terrain ou du travail qu'il peut effectuer lui-même ou encore d'un ensemble de ces divers éléments. Dans ce cas, des subventions provinciales ou municipales auxquelles l'acquéreur peut avoir droit sont de nature à réduire cette mise de fond.

Par ailleurs, les compagnies d'assurance, les banques, les compagnies de fiducie et autres prêteurs de même genre, estiment que les prêts hypothécaires de la LNH sont

mutuelles et, dans certains cas, même des particuliers peuvent aussi prêter sur positions de la Loi nationale sur l'habitation.

Construites depuis 1954 — soit plus d'un million — ont été financées selon des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation. En réalité, 40 p. 100 des 2,5 millions d'habitations de posséder leur propre maison. En réalité, 40 p. 100 des 2,5 millions d'habitations fournissent une aide financière à certaines catégories de familles pour leur permettre d'acquiescer leur propre maison. En réalité, 40 p. 100 des 2,5 millions d'habitations

Ces dernières années, la participation du gouvernement fédéral a été de plus en plus orientée de façon à soulager les besoins des familles à bas revenus. En 1970 seulement, le gouvernement a aidé à la construction de plus de 47.000 unités de logement destinées aux familles qui appartiennent au tiers inférieur de la classe de revenus du Canada.

La plupart des dettes hypothécaires sont amorties au cours d'une certaine période de temps. L'emprunteur s'engage, en effet, à rembourser son emprunt en mensualités égales comprenant une partie du capital ainsi que les intérêts dus sur le montant qui reste impayé. De toute façon, le prêt est remboursé au complet à la fin de la période fixée dans le contrat hypothécaire. De plus en plus, on a eu tendance à prolonger cette période de remboursement. En 1970, plus de 85 p. 100 des prêts hypothécaires consentis selon la LNH ont été amortis au cours d'une période de 25 ans alors que les prêts hypothécaires de cinq et de dix ans étaient monnaie courante il y a quelques années. Le gouvernement fédéral, de même que les prêteurs du secteur privé, peuvent aussi consentir des prêts hypothécaires pour la construction de propriétés à louer.

Par héritage, le Canada est un pays fortement agricole. Les pionniers de notre pays ont été des fermiers propriétaires plutôt que des fermiers locataires et les baux ainsi que les hypothèques à vie entière que l'on trouve en Europe étaient presque inexistantes ici. Il n'est donc pas étonnant que les données statistiques pour 1970 indiquent qu'une forte proportion (soit plus 60 p. 100) de toutes les habitations disponibles au Canada, qui se chiffrent par environ 5,8 millions, soient occupées par leurs propriétaires. Un autre facteur qui contribue à la popularité de la possession d'une maison est la différence relativement faible entre les mensualités à payer pour la location d'un appartement et celles qu'un acheteur doit verser pour acheter une maison.

Pour satisfaire ces besoins, le gouvernement fédéral par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement entreprend des études intensives en vue de déterminer les besoins à long terme et, avec l'aide des investissements et de l'initiative du secteur privé, fera le nécessaire pour qu'environ un million de nouvelles habitations soient mises en chantier au cours des années 1971 à 1975. La SCHL est une société de la Couronne formée en 1945 pour appliquer la Loi nationale sur l'habitation.

Financement aux termes de la LNH

Pour l'homme moyen, le coût d'une maison représente environ deux fois et demie son revenu annuel et rares sont ceux qui peuvent verser un tel montant comptant. Habituellement, l'achat d'une maison se fait grâce à un prêt hypothécaire à long terme dont le gage est la propriété elle-même. Ces prêts sont consentis par diverses sortes d'institutions prêteuses comme les banques, les compagnies d'assurance-vie ainsi que les compagnies de prêt ou de fiduciaire. Les coopératives de crédit, les sociétés

L'habitation au Canada

La population totale du Canada est passée de 13,447,000 âmes en 1949 à plus de 21.4 millions à la mi-70 et tout indique que ce chiffre aura doublé en l'an 2,000. Il en est résulté une augmentation correspondante de la demande de nouvelles habitations dans tout le pays.

De même, à mesure que la population s'est accrue, le rythme d'urbanisation s'est accéléré. La population des régions rurales continue de se déplacer vers les centres urbains à mesure que l'agriculture devient de plus en plus mécanisée et que les fermiers peuvent cultiver de plus vastes étendues de terrain agricole. Le taux de croissance de la population urbaine du Canada est passé de 62 p. 100 en 1956 à 74 p. 100 en 1966 et 40 p. 100 de cette population urbaine se trouve concentrée dans des villes de 500,000 âmes et plus. Il faut prévoir que cette tendance ne fera que s'accroître et qu'en l'an 2,000, plus de 50 p. 100 de toute la population habitera dans neuf grands centres métropolitains de cet immense pays qu'est le Canada.

Un autre facteur qui a contribué à modifier la demande d'habitations a été la "séparation" des ménages qui, par tradition, habitaient sous le même toit. Il n'était pas rare autrefois, en effet, de trouver jusqu'à trois générations de la même famille habitant la même maison. Des études effectuées récemment indiquent cependant une hausse de plus en plus forte du pourcentage d'enfants qui quittent le foyer de leurs parents dès qu'ils ont atteint un certain âge et, de personnes âgées qui ont aussi tendance à vouloir occuper leur propre logement.

l'habitation

au Canada

Société centrale d'hypothèques et de logement